

PRÉB4T

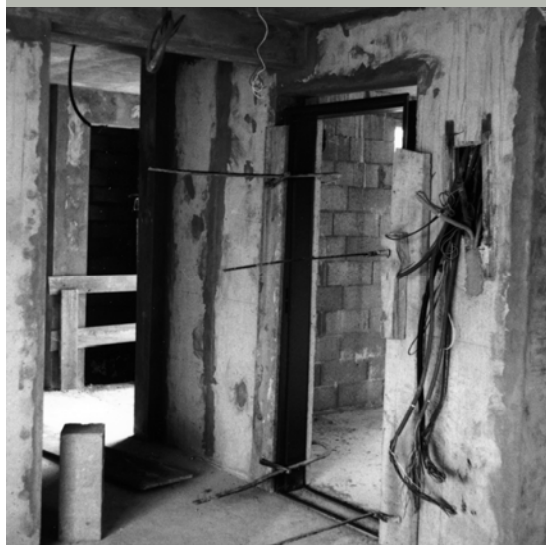
PLATEFORME DE RECHERCHE
ET D'EXPERIMENTATION
SUR L'ENERGIE DANS LE BÂTIMENT

Amélioration
énergétique
en copropriétés

Développer la
création de fonds
de travaux

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture



Comment développer la création de fonds de travaux dans les copropriétés ?

Localisation

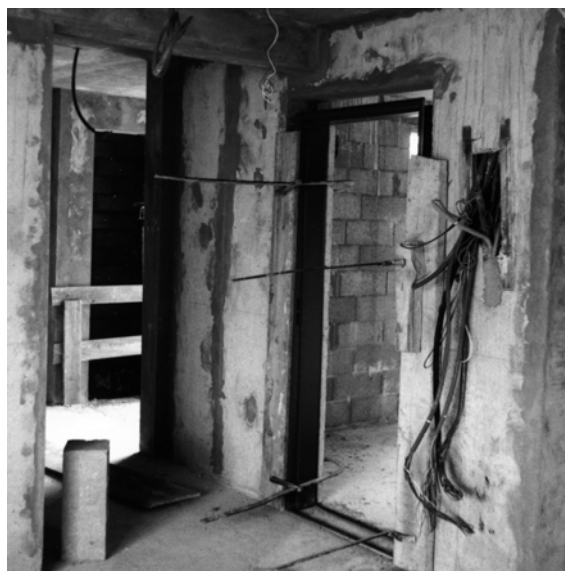
Neuf copropriétés ayant mis en place un fonds travaux, et neuf copropriétés n'ayant pas mis en place de fonds travaux, France métropolitaine

Équipe

Planète Copropriété (mandataire)
23 rue Greneta
75002 PARIS

Contact

Bruno Dhont, directeur de l'ARC
Tel : 01 40 30 12 82
unarcasso@claranet.fr



Contexte

Planète Copropriété et ses partenaires disposent d'un « vivier » de copropriétés où mener des investigations approfondies. À partir d'une base de données déjà constituée par l'ARC, complétée par les contributeurs du projet, il devrait être possible de dresser une typologie des copropriétés avec fonds de travaux et de constater si les fonds travaux sont plus fréquents dans certains types de copropriétés plutôt que dans d'autres.

Focus sur...

On a pu observer que dès qu'un fonds de travaux est mis en place, une partie des blocages liés à l'engagement de travaux de rénovation est levée. La logique n'est plus : « Comment financer les travaux ? », mais plutôt « Quels travaux allons-nous pouvoir engager avec les sommes provisionnées ? ». Le nombre de copropriétés ayant constitué un tel fonds est estimé à 15 % de l'ensemble des copropriétés.

Objectif

Cette recherche-action poursuit deux objectifs :

- vérifier l'efficacité du fonds travaux et sa capacité à déclencher des décisions en faveur de la rénovation énergétique.
- identifier les conditions et les facteurs favorables à la mise en place de fonds de travaux en vue de susciter le développement des fonds travaux volontaires.

Il s'agit de fournir aux acteurs en charge de la dynamisation des copropriétés les réponses aux questions suivantes : « En quoi le fonds de travaux peut jouer un rôle essentiel dans le

déclenchement d'un projet de rénovation ? Comment faire très concrètement pour arriver à faire voter et abonder un fonds de travaux ? ». Il s'agit d'élaborer une méthode pour développer les fonds de travaux dans un maximum de copropriétés.

Démarche

La recherche-action proposée se déroulera en deux phases :

- Une première phase de recherche vise, à partir d'un travail de terrain, à comprendre les processus selon lesquels certaines copropriétés sont parvenues à décider la mise place de fonds de travaux et à analyser les freins et les blocages qui ont empêché d'autres copropriétés d'aboutir à cette décision.
- Une deuxième phase d'expérimentation visera à tester la validité des résultats de la première phase en accompagnant la mise en place d'un fonds de travaux auprès de cinq copropriétés réticentes à sa mise en place.

Première phase

Cette première phase comprend l'analyse des processus de mise en place ou de refus de fonds de travaux dans neuf copropriétés qui l'ont instauré, et la comparaison avec un échantillon témoin de neuf copropriétés de même type constructif et socio-économique qui ont refusé le fonds de travaux. L'équipe procédera au recueil et à l'étude des documents produits par la copropriété (projets de résolution, procès-verbaux d'assemblée générale, etc.), et mènera des entretiens auprès du conseil syndical et du syndic, selon un guide d'entretien élaboré collectivement :

- déclencheurs préalables éventuels ;
- les jeux d'acteurs : acteurs à l'origine de la promotion du fonds de travaux, phénomènes de leadership, détracteurs éventuels, formations de coalitions ;
- difficultés, freins et blocages éventuels : copropriétaires en impayés ou vendeurs, etc.
- façon dont le fonds est abondé et géré ;
- cause(s) de refus ;
- caractérisation d'un système de confiance.

Phase intermédiaire : bilan opérationnel et livrables

À la suite du travail d'analyse des données qualitatives, un bilan opérationnel sera effectué afin de mettre en évidence les stratégies des défenseurs ou des réfractaires au fonds de travaux, de comprendre comment ces stratégies respectives aboutissent ou non, et d'identifier les dispositions ou dispositifs facilitant l'instauration d'un fonds de travaux et en tirer des outils reproductibles.

Deuxième phase : expérimentation

La pertinence des conclusions sera testée sur cinq copropriétés réfractaires, en tentant de déclencher la mise en place de fonds de travaux, en utilisant les résultats de la recherche-action et les outils d'accompagnement qui auront pu émerger de ce travail. Des voies nouvelles seront explorées, en interrogeant les acteurs et spécialistes rencontrés sur ce thème : mise en place du Plan

d'Épargne Copropriété (PEC) avec prime à la clef (prime d'État ou de collectivité) ; mise en place d'un PEC avec un prêt collectif à taux zéro.

Cette recherche sera aussi l'occasion aussi de mieux mettre en évidence - à partir d'une enquête de terrain - les modifications législatives, réglementaires, fiscales à promouvoir pour développer ce formidable dynamiseur et instrument de financement qu'est le fonds de travaux.

Résultats attendus

La phase d'expérimentation utilisera les fiches élaborées lors de la première phase de la recherche-action, et permettra de formaliser des livrables définitifs quant à la meilleure façon d'accompagner la mise en place d'un fonds de travaux en copropriété pour favoriser les actions de rénovation énergétique. Ces livrables pourront prendre la forme d'un guide diffusé auprès des conseils syndicaux, syndics, conseillers énergie, etc.